



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0188

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (THA)  
Telefon +41 43 259 30 35, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

Nr. 41/14

vom 15. APR. 2014

## Oberrieden. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 2788 vom 18. September 1996 die kommunale Nutzungsplanung Oberrieden. Die Ortsplanung wurde zu diesem Zeitpunkt letztmals revidiert. Am 12. September 2013 beschloss die Gemeindeversammlung Oberrieden eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 9. Januar 2014 und des Bezirksrats Meilen vom 4. November 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Januar 2014 ersucht die Gemeinde Oberrieden um Genehmigung der Vorlage.

Die vorliegende Teilrevision umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Umzonung der Zone für öffentliche Bauten im 0.7 ha grossen Gebiet Büelhalden in eine Wohnzone W3 55%;
- Bauen auf oder das Näherbauen an Strassengrenzen in den Kernzonen wird zugelassen, sofern dadurch das Ortsbild verbessert werden kann;
- Zulässigkeit von grösseren Dachflächenfenster in den Kernzonen und höhere Gestaltungsanforderungen;
- Festlegen von je einem zulässigen Dach- und Untergeschoss in den Gewerbe-zonen;
- Festlegen von primären Baubeschränkungsnormen in der Zone für öffentliche Bauten;
- Neuregelung von Attikageschossen, d.h. Möglichkeit von hangseitig fassaden-bündiger Anordnung.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die ca. 0.7 ha umfassenden Grundstücke Kat.-Nrn. 2915 und 2916 von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W3 55% umgezont. Die Grundstücke der Gemeinde wurden gestützt auf den kommunalen Richtplan (RRB Nr. 3766/1984) für einen dritten Schulhausstandort als Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden. Mit der Umzonung des Gebiets Büelhalden werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für öffentliche Infrastrukturen in Zukunft eingeschränkt. Zudem entspricht die Nutzungsplanung nicht mehr der kommunalen Richtplanung. Gemäss § 16 Abs. 2 PBG sind Abweichungen nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

Gemäss Erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV besteht weder für einen dritten Schulhausstandort noch für anderweitige öffentliche Bauzonen Bedarf im Gebiet Büelhalden. Einrichtungen für Verwaltung, Werke, Sport und soziale Bedürfnisse sind vorhanden, ein untergeordneter Ausbaubedarf könne auf den bereits mehrheitlich überbauten Zonenflächen abgedeckt werden. Der Kindergartenstandort im oberen Teil des Gebiets soll erhalten bleiben.

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt zudem, nach Abschluss der Revision der überkommunalen Richtpläne den kommunalen Richtplan gesamthaft zu überarbeiten. Aufgrund der dargelegten Sachlage kann die Umzonung des Gebiets Büelhalden als untergeordnete Abweichung zum kommunalen Richtplan hingenommen werden.

Die Akten, bestehend aus dem revidierten Zonenplan 1:5000, den revidierten Vorschriften, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Oberrieden am 12. September 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberrieden wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an:
  - Gemeinde Oberrieden (unter Beilage von einem Dossier)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

